WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

e-news

November| 2017

Toleranzfrist bei der Hauptwohnsitzbefreiung

Wird eine Liegenschaft verkauft, so fällt auch im Privatbereich Immobilienertragsteuer an. Wenn es sich dabei aber um den Hauptwohnsitz des Verkäufers handelt, ist unter gewissen Voraussetzungen eine Steuerbefreiung möglich. | mehr »

Nutzung des Gewinnfreibetrages: Planungsrechnung hilft!

Um den Gewinnfreibetrag in voller Höhe geltend machen zu können, empfiehlt es sich unter Umständen, noch vor dem Jahresende Investitionen vorzunehmen. Eine Vorschaurechnung kann bei dieser Planung hilfreich sein. | mehr »

Kosten- und Schadenersatz: Rechnung mit Umsatzsteuer?

Ausgangsrechnungen, die ein geschädigter Unternehmer unter dem Titel Kosten-, oder Schadenersatz an den Schädiger ausstellt, werfen die Frage auf, ob in diesen Rechnungen Umsatzsteuer ausgewiesen werden muss. | mehr »

Privatzimmervermietung: Vorsicht bei Anzeigenschaltung

Aufgrund der unterschiedlichen steuerlichen Behandlung von Wohnraumvermietung und Beherbergung sollte der Wohnungseigentümer bereits vor Anzeigenschaltung klären, welche Vermietungsform vorliegt, um den korrekten Mietpreis zu ermitteln und spätere Abgabennachzahlungen zu vermeiden. | mehr »

Sorgfaltspflichten zur Vermeidung von Geldwäsche

Aufgrund der Geldwäsche-Novelle treffen seit Juli 2017 nicht nur Banken umfangreiche Verpflichtungen zur Risikoanalyse und Kundenidentifikation. Auch Versicherungs- und Immobilienmakler oder Gewerbetreibende mit bar zahlenden Kunden wie Juweliere, Auto- oder Antiquitätenhändler sind betroffen. | mehr »

Gemeinnützige Vereine: Spendensammeln auf Punsch- und Glühweinständen

In der Adventszeit lukrieren viele gemeinnützige Vereine mit Punsch- und Glühweinständen Spenden. Vereinsorgane sollten sich rechtzeitig informieren, welche steuerlichen Konsequenzen sich daraus ergeben. | mehr »

KöSt: Gruppenantrag rechtzeitig stellen bringt Steuervorteile

Durch Begründung einer Unternehmensgruppe können Gewinne und Verluste zwischen finanziell verbundenen Körperschaften ausgeglichen werden. Die Gesamtsteuerbelastung der Unternehmensgruppe kann so erheblich reduziert werden. | mehr »

Wohnrechte bei Übertragung von Grundstücken

Bei einer Grundstückstransaktion empfiehlt es sich, schon im Voraus eine genaue Prüfung der Sachlage vorzunehmen, um eine erhöhte Immobilienertragsteuerbelastung zu vermeiden.
| mehr »

Editorial

Liebe Klientinnen - liebe Klienten

zusätzlich zu unseren Steuernews haben sie nun die Möglichkeit unsere Steuerinfos auch in Form eines e-papers zu nutzen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir unseren neuen Standort - Salzburger Straße 5 - bereits bezogen haben. Klientenparkplätze finden sie hofseitig.

Mit der letzten Nationalratssitzung wurde u. a. der Entfall der Mietvertragsgebühr für Wohnungsmieten beschlossen - gültig ab Veröffentlichung (voraussichtlich im November). Mit dem Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages sollte daher noch die Gesetzwerdung abgewartet werden. Vorsicht - gilt nicht für Geschäfts- und Büromieten.

Das Team von WT Gruber Steuerberatung steht ihnen gerne beratend zur Seite.

Andreas Gruber

| mehr »

Wir beraten Sie gerne: 07672 24175 | office@wtgruber.at

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Editorial

Liebe Klientinnen - liebe Klienten

zusätzlich zu unseren Steuernews haben sie nun die Möglichkeit unsere Steuerinfos auch in Form eines e-papers zu nutzen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir unseren neuen Standort - Salzburger Straße 5 - bereits bezogen haben. Klientenparkplätze finden sie hofseitig.

Mit der letzten Nationalratssitzung wurde u.a. der Entfall der Mietvertragsgebühr für Wohnungsmieten beschlossen - gültig ab Veröffentlichung (voraussichtlich im November). Mit dem Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages sollte daher noch die Gesetzwerdung abgewartet werden. Vorsicht - gilt nicht für Geschäfts- und Büromieten.

Das Team von WT Gruber Steuerberatung steht ihnen gerne beratend zur Seite.

Andreas Gruber

WT Gruber Steuerberatung

Inhalt

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Toleranzfrist bei der Hauptwohnsitzbefreiung

Wird eine Liegenschaft verkauft, so fällt auch im Privatbereich Immobilienertragsteuer an. Wenn es sich dabei aber um den Hauptwohnsitz des Verkäufers handelt, ist unter gewissen Voraussetzungen eine Steuerbefreiung möglich.

Das Gesetz sieht eine Hauptwohnsitzbefreiung unter folgenden Umständen vor:

- Die Liegenschaft hat bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient und der Hauptwohnsitz wird aufgegeben
- Oder die Liegenschaft wurde innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindesten fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt und der Hauptwohnsitz wird aufgegeben.

Fraglich war bisher, innerhalb welcher Frist die Aufgabe des alten Hauptwohnsitzes durch den Verkäufer stattzufinden hat. Die Antwort des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) erteilt der starren Fristenklausel des Finanzministeriums nun eine Absage.

Rechtsansicht des BFG und des VwGH

Neben dem VwGH stellte auch das Bundesfinanzgericht (BFG) klar, dass der Sinn und Zweck der Hauptwohnsitzbefreiung darin besteht, dass der Veräußerungserlös ungeschmälert zur Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen soll und es tatsächlich zu einer Aufgabe des alten Hauptwohnsitzes kommen muss.

Um der Hauptwohnsitzbefreiung gerecht zu werden, wird dem Veräußerer aber für die Adaptierung bzw. Errichtung des neuen Hauptwohnsitzes eine angemessene Frist einzuräumen sein. Steht bei der Veräußerung die Absicht, den Hauptwohnsitz zu wechseln, bereits fest, kommt dem Veräußerer für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes **eine den Umständen des Einzelfalls nach angemessene Frist** zu. Diese kann, wenn die Beschaffung des neuen Hauptwohnsitzes eine längere Zeit in Anspruch nimmt, durchaus **über ein Jahr** hinausgehen.

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Nutzung des Gewinnfreibetrages: Planungsrechnung hilft!

Um den Gewinnfreibetrag in voller Höhe geltend machen zu können, empfiehlt es sich unter Umständen, noch vor dem Jahresende Investitionen vorzunehmen. Eine Vorschaurechnung kann bei dieser Planung hilfreich sein.

Natürliche Personen und Gesellschafter von Mitunternehmerschaften (etwa OG oder KG), die natürliche Personen sind, können bei der Ermittlung ihrer Einkünfte aus einer betrieblichen Tätigkeit (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständige Arbeit) einen Gewinnfreibetrag steuermindernd in Anspruch nehmen.
Der Gewinnfreibetrag ist abhängig von der Höhe des Gewinns und beträgt für die ersten 175.000 Euro 13%, für die nächsten 175.000 Euro 7% und für die nächsten 230.000 Euro 4,5%. Insgesamt können somit **höchstens € 45.350 an Gewinnfreibetrag** im jeweiligen Veranlagungsjahr geltend gemacht werden.

Zu beachten ist, dass für Gewinne bis 30.000 Euro ein **Grundfreibetrag** in Höhe von 13% dieses Gewinns – maximal daher € 3.900 – zusteht. In diesem Ausmaß steht der Gewinnfreibetrag jedem Steuerpflichtigen für das Veranlagungsjahr zu, ohne dafür Investitionen tätigen zu müssen.

Investitionsbedingter Gewinnfreibetrag

Übersteigt der Gewinn € 30.000, kann zusätzlich zum Grundfreibetrag ein investitionsbedingter Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden. Dieser steht nur insoweit zu, als er durch Anschaffungs- oder Herstellungskosten bestimmter begünstigter Wirtschaftsgüter gedeckt ist. Voraussetzung ist somit, dass im Wirtschaftsjahr der Inanspruchnahme des Gewinnfreibetrags bestimmte begünstigte **abnutzbare körperliche Wirtschaftsgüter** des Anlagevermögens oder bestimmte **Wertpapiere des Anlagevermögens** angeschafft werden.

Sollten 2017 bislang keine Investitionen ins Anlagevermögen in entsprechender Höhe getätigt worden sein, kann dies etwa durch den Kauf von begünstigten körperlichen Wirtschaftsgütern oder Wertpapieren noch vor dem Jahresende 2017 nachgeholt werden. Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2016 enden, darf auch wieder in andere – unter Umständen ertragreichere - Wertpapiere als Wohnbauanleihen investiert werden. Als Grundlage für die Investitionsentscheidung sollte eine **Planungsrechnung**, die über den zu erwartenden Gewinn Aufschluss gibt, erstellt werden.

Während der Grundfreibetrag von Amts wegen zusteht und berücksichtigt wird, ist der investitionsbedingte Gewinnfreibetrag in der jeweiligen Einkommensteuererklärung an der dafür vorgesehenen Stelle auszuweisen. Bei Fragen zu den begünstigten Wirtschaftsgütern sowie bei der Erstellung einer Planungsrechnung unterstützen und beraten wir Sie gerne!

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Kosten- und Schadenersatz: Rechnung mit Umsatzsteuer?

Ausgangsrechnungen, die ein geschädigter Unternehmer unter dem Titel Kosten-, oder Schadenersatz an den Schädiger ausstellt, werfen die Frage auf, ob in diesen Rechnungen Umsatzsteuer ausgewiesen werden muss.

Zur Lösung dieser Frage ist zunächst zwischen echtem und unechtem Schadenersatz zu unterscheiden.

Echter Schadenersatz wird dann geleistet, wenn ein Schaden verursacht wurde und für diesen Schaden einzustehen ist. Die Zahlungen stellen kein Entgelt für eine Leistung, die der Geschädigte erbringt, dar. Somit erfolgt bei einem echten Schadenersatz kein Leistungsaustausch. Es wird bloß aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung ein Schaden beseitigt. Damit ist der Betrag, der vom Geschädigten in Rechnung gestellt und vom Schädiger bezahlt wird, **nicht umsatzsteuerbar**.

Unechter Schadenersatz und damit ein Leistungsaustausch liegt hingegen vor, wenn die Zahlung des Schädigers Gegenleistung für eine Leistung des Geschädigten ist.

Beispiel:
Der Unternehmer A hat eine fehlerhafte Maschine an den Kunden K geliefert. Der Fehler ist auf eine mangelhafte Materialprüfung durch den Unternehmer A zurückzuführen. Dem geschädigten Kunden K entsteht durch die Maschine ein Schaden von € 2.000.

- Der Unternehmer A **beseitigt den Schaden selbst**. Es kommt zu keinem Leistungsaustausch mit dem geschädigten Kunden K, weshalb auch keine Umsatzsteuer anfällt.

- Leistet der Unternehmer A an den geschädigten Kunden K einen **reinen Geldersatz**, kommt es ebenfalls zu keinem Leistungsaustausch. Der Geldersatz stellt kein umsatzsteuerliches Entgelt dar, weil dieser nicht für eine Leistung des Geschädigten K aufgewendet wird, sondern nur zum Ausgleich eines Schadens dient. Auch hier fällt keine Umsatzsteuer an.

- **Behebt** der geschädigte Kunde K den **Schaden ohne Auftrag** des Unternehmers A selbst (also in seinem eigenen Unternehmen), kommt die Reparatur ihm selbst zugute. Die spätere Schadensvergütung durch den Unternehmer A begründet nachträglich jedoch keinen Leistungsaustausch. Auch hier fällt somit keine Umsatzsteuer für den bezahlten Schadenersatz an.

- Wird der geschädigte Kunde K im Unterschied zu c) hingegen **im Auftrag** des Unternehmers A **gegen Entgelt** tätig, repariert der Kunde K also die Maschine wiederum in seinem eigenen Unternehmen, jedoch nachdem er damit vom Unternehmer A beauftragt wurde, wird der Schadenersatzanspruch des geschädigten Kunden K in einen Entgeltanspruch aus einem Werkvertrag mit dem Unternehmen A umgewandelt. Somit liegt ein Leistungsaustausch vor, da der Unternehmer A den Kunden K mit der Reparatur beauftragt hat, weshalb der Kunde K aufgrund der von ihm an den Unternehmer A erbrachten Reparaturleistung **Umsatzsteuer in Rechnung stellen** muss.

Achtung: Wenn Sie in einer Rechnung, mit welcher Sie einen echten und somit nicht umsatzsteuerpflichtigen Schadenersatz zur Zahlung vorschreiben, unrichtigerweise Umsatzsteuer ausweisen, so schulden Sie diese

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Umsatzsteuer kraft Rechnungslegung und müssen diese abführen!

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Privatzimmervermietung: Vorsicht bei Anzeigenschaltung

Aufgrund der unterschiedlichen steuerlichen Behandlung von Wohnraumvermietung und Beherbergung sollte der Wohnungseigentümer bereits vor Anzeigenschaltung klären, welche Vermietungsform vorliegt, um den korrekten Mietpreis zu ermitteln und spätere Abgabennachzahlungen zu vermeiden.

Zunächst ist abzuklären, ob der Mietumsatz überhaupt umsatzsteuerpflichtig ist: **Überschreitet der Umsatz** eines Unternehmers **nicht** den Betrag von **€ 30.000** netto, so gilt er als Kleinunternehmer und muss für seine Leistungen keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Allerdings ist in diesem Fall auch der Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Dies kann von Vorteil sein, wenn ausschließlich Endverbraucher zum Kundenkreis zählen und keine nennenswerte Vorsteuer anfällt.

Werden jedoch Investitionen mit hohen Vorsteuerbeträgen durchgeführt, besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, auf die Kleinunternehmerstellung zu verzichten, wodurch der Unternehmer der umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung unterliegt. **Überschreiten** die **Umsätze** hingegen **€ 30.000** netto, sind diese **umsatzsteuerpflichtig**, wobei unterschiedliche Umsatzsteuersätze zur Anwendung kommen können, wie etwa bei der Wohnraumvermietung und bei der Beherbergung.

Für die Unterscheidung zwischen Vermietung für Wohnzwecke und Beherbergung kommt es darauf an, ob sich die Tätigkeit des Vermieters auf die bloße Überlassung der Wohnung beschränkt oder ob sie darüber hinausgeht.

Beherbergung = 13% Umsatzsteuer

Beherbergung liegt vor, wenn zusätzlich zur reinen Überlassung der Wohnung **auch andere Leistungen**, wie etwa die Betreuung der überlassenen Räumlichkeiten, angeboten werden. Dazu zählen etwa die Reinigung der Räumlichkeiten, die Zurverfügungstellung und Reinigung von Bettwäsche und Handtüchern sowie die Beheizung, Kühlung und Beleuchtung des vermieteten Objekts. Für die Beherbergung sowie für die angeführten Nebenleistungen gilt einheitlich der ermäßigte Steuersatz von 13 %.

Wohnraumvermietung = 10% und 20% Umsatzsteuer

Bei der **reinen Wohnraumvermietung** kommt der **ermäßigte Steuersatz von 10 %** zur Anwendung. Auch Nebenleistungen wie Wasser oder Strom sind mit diesem Steuersatz zu verrechnen. Im Unterschied zur Beherbergung unterliegt jedoch die vom Vermieter verrechnete Wärme als Nebenleistung dem **Normalsteuersatz von 20%**. Auch im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung überlassene Garagen oder Abstellplätze für Fahrzeuge müssen mit dem Normalsteuersatz von 20% besteuert werden. Werden solche umsatzsteuerlich nicht begünstigten Nebenleistungen angeboten, muss das (unter Umständen pauschal verrechnete) Mietentgelt aufgeteilt und der jeweilige Umsatzsteuersatz angewendet werden, wodurch sich das Mietentgelt entsprechend ändern bzw. erhöhen kann.

Tipp: Bevor das Mietentgelt für eine Wohnung bekannt gegeben wird, sollte abgeklärt werden, um welche Form der Vermietung es sich handelt und welche Nebenleistungen angeboten werden. Daraus resultiert eine allfällige Umsatzsteuerpflicht.

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Sorgfaltspflichten zur Vermeidung von Geldwäsche

Aufgrund der Geldwäsche-Novelle treffen seit Juli 2017 nicht nur Banken umfangreiche Verpflichtungen zur Risikoanalyse und Kundenidentifikation. Auch Versicherungs- und Immobilienmakler oder Gewerbetreibende mit bar zahlenden Kunden wie Juweliere, Auto- oder Antiquitätenhändler sind betroffen.

Wer ist betroffen?

- Handelsgewerbetreibende und Versteigerer mit Barzahlungen von mindestens € 10.000
- Immobilienmakler
- Unternehmensberater mit bestimmten Geschäftstätigkeiten
- Versicherungsmakler und Versicherungsagenten mit Lebensversicherungen und Anlageprodukten

Was muss getan werden?

Bereits im Vorfeld ist eine unternehmensinterne Analyse der für das Unternehmen bestehenden Risiken im Bereich der Geldwäsche anhand von branchenspezifischen Risikoerhebungsbögen zu erstellen (ausgearbeitet vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft). Auf Verlangen ist diese Risikoanalyse der Gewerbebehörde vorzulegen.
Jeder Kunde ist bereits vor Begründung einer Geschäftsbeziehung eindeutig zu identifizieren durch:

- Amtlichen Lichtbildausweis
- beweiskräftige Urkunden bei juristischen Personen
- Identität des wirtschaftlichen Eigentümers
- Vollmacht und Identität bei Stellvertretung

Die Identifizierung umfasst auch die Pflicht zu überprüfen, ob es sich beim Kunden um eine **politisch exponierte Person** (PEP) handelt.

Zudem sind Zweck und Art der Geschäftsbeziehung zu bewerten, die Mittelherkunft auf Plausibilität zu kontrollieren und Transaktionen und Geschäftsbeziehungen zu überwachen. Auch gelten verstärkte Sorgfaltspflichten bei Geschäftskontakten mit einer politisch exponierten Person oder bei **Feststellung eines erhöhten Risikos** in der Risikoanalyse.

Wann sind diese Sorgfaltspflichten zu beachten?

- Bei Begründung einer Geschäftsbeziehung
- Bei Entgegennahme von Bargeld von € 10.000 oder mehr durch einen Handelsgewerbetreibenden oder Versteigerer (unabhängig davon, ob die Transaktion in einem einzigen Vorgang oder in mehreren Vorgängen, zwischen denen eine Verbindung zu bestehen scheint, getätigt wird)
- Wenn ein Geldwäscheverdacht besteht (unabhängig von Befreiungen oder Schwellwerten)
- Wenn Zweifel an der Echtheit oder Angemessenheit von Kundenidentifikationsdaten bestehen

Können diese Sorgfaltspflichten **nicht eingehalten** werden, darf die **Geschäftsbeziehung nicht begründet** bzw. die Transaktion nicht abgewickelt werden (auch nicht über ein Bankkonto). Im Geldwäsche-Verdachtsfall (Hinweise können etwa Bargeld in kleinen Stückelungen oder in verschiedenen Währungen, Erzeugung von

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Zeitdruck bei Geschäftsabschluss oder wiederholte Transaktionen unter € 10.000 sein) muss dieser an die **Meldestelle Geldwäsche beim Innenministerium** gemeldet werden.

Vorsicht: Werden keine Risikoanalysen gemacht, Kunden nicht gehörig identifiziert oder notwendige Meldungen unterlassen, drohen empfindliche **Geldstrafen von bis zu € 30.000**!

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Gemeinnützige Vereine: Spendensammeln auf Punsch- und Glühweinständen

In der Adventszeit lukrieren viele gemeinnützige Vereine mit Punsch- und Glühweinständen Spenden. Vereinsorgane sollten sich rechtzeitig informieren, welche steuerlichen Konsequenzen sich daraus ergeben.

Der Betrieb von Punsch- oder Glühweinständen durch einen gemeinnützigen Verein stellt einen sogenannten „entbehrlichen Hilfsbetrieb" dar, sofern der **Spendensammelzweck eindeutig erkennbar** ist. Der Verein ist dann nur hinsichtlich des Punsch- und Glühweinbetriebes steuerpflichtig, ohne dass die Gemeinnützigkeit des Vereines selbst davon gefährdet ist.
Von den Mitgliedern an den Verein unentgeltlich zur Verfügung gestellte **Speisen oder Getränke** (etwa Weihnachtsbäckerei) stellen keine steuerpflichtigen Einnahmen, sondern Spenden dar, die in den Betrieb eingelegt werden und steuerlich unbeachtlich sind.

Gewinn = 10% der Einnahmen

Sollten für die Gewinnermittlung keine ausreichenden Unterlagen vorhanden sein, kann der Gewinn aus dem Betrieb der Punsch- oder Glühweinstände pauschal mit 10% der erzielten Betriebseinnahmen (Verkaufserlöse) angesetzt werden. Wenn **Verkaufserlöse** erzielt werden, die **über den marktüblichen Wert** der angebotenen Speisen oder Getränke erheblich hinausgehen (mehr als 100%), ist dieser Teil als Spende anzusehen und nicht bei der Gewinnermittlung zu berücksichtigen.
Besteht neben dem Erwerb von Speisen oder Getränken zusätzlich die Möglichkeit, über eigens aufgestellte **Spendenboxen** unentgeltliche Zuwendungen zu tätigen, stellen diese Spenden und somit **keine Betriebseinnahmen** dar.

Freibetrag von € 10.000

Bei der Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte aus dem Betrieb von Punsch- oder Glühweinständen steht dem Verein ein Freibetrag von € 10.000 zu. Nicht verbrauchte Freibeträge können sogar für eine Dauer von höchstens 10 Jahren vorgetragen werden. Nach Abzug des Freibetrages verbleibende Gewinne unterliegen der Körperschaftsteuer von 25 %. Ausgehend von der angeführten pauschalen Gewinnermittlungsart unterliegt somit ein Verein **frühestens ab einem Umsatz von über € 100.000** der Körperschaftsteuer.
Es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob sich im Zusammenspiel mit weiteren entbehrlichen Hilfsbetrieben oder sogenannten „begünstigungsschädlichen Geschäftsbetrieben" eine Körperschaftsteuerpflicht ergeben kann.

Registrierkassa
Jeder Betrieb muss ab einem Jahresumsatz von € 15.000 netto, sofern auch die Barumsätze € 7.500 netto überschreiten, die Bareinnahmen mit einer Registrierkassa aufzeichnen. Dies gilt, da es sich bei dem Punsch- und Glühweinstand um keinen unentbehrlichen Hilfsbetrieb handelt, auch für gemeinnützige Vereine!

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

KöSt: Gruppenantrag rechtzeitig stellen bringt Steuervorteile

Durch Begründung einer Unternehmensgruppe können Gewinne und Verluste zwischen finanziell verbundenen Körperschaften ausgeglichen werden. Die Gesamtsteuerbelastung der Unternehmensgruppe kann so erheblich reduziert werden.

Damit die Vorteile einer Gruppenbesteuerung in Anspruch genommen werden können, ist vor allem die rechtzeitige Einbringung eines Gruppenantrages beim zuständigen Finanzamt erforderlich. Endet das Wirtschaftsjahr der für eine Unternehmensgruppe in Betracht kommenden Körperschaften jeweils am 31.12., so ist der **Gruppenantrag bis spätestens 31.12.2017** zu unterzeichnen, wenn die Vorteile der Gruppenbesteuerung noch für das Jahr 2017 in Anspruch genommen werden sollen.

Der schriftliche Gruppenantrag ist von jedem Gruppenmitglied (Tochtergesellschaft) und dem Gruppenträger (oberste Muttergesellschaft) nachweislich vor dem Ablauf jenes Wirtschaftsjahres jeder einzubeziehenden inländischen Körperschaft, in welchem die Gruppenbesteuerung erstmals angewendet werden soll, zu unterzeichnen und innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung an das Finanzamt des Gruppenträgers zu übermitteln.

Beispiel:
Die inländische Kapitalgesellschaft M ist seit mehreren Jahren Alleingesellschafterin der Tochtergesellschaften T1, T2 und T3. Der Bilanzstichtag aller vier Gesellschaften ist der 31.12. Am 3.10.2017 unterfertigen alle vier Gesellschaften den Gruppenantrag. Der Gruppenantrag wird am 15.10.2017 beim zuständigen Finanzamt eingereicht. Da das Unterfertigungsdatum vor Ablauf des Wirtschaftsjahres 2017 liegt und der Antrag innerhalb der Monatsfrist beim zuständigen Finanzamt abgegeben wurde, kommt es im Jahr 2017 zur steuerlich wirksamen Gruppenbildung.

Neben der rechtzeitigen Einbringung des Gruppenantrages beim Finanzamt sind für die Anwendbarkeit der Gruppenbesteuerung zudem **folgende Voraussetzungen** zu erfüllen:

- Vorliegen einer dem Gesetz entsprechenden finanziellen Verbundenheit der beteiligten Körperschaften (**Kapitalbeteiligung** von **mehr als 50% und Stimmrechtsmehrheit** des Gruppenträgers an den Gruppenmitgliedern),
- Vorliegen dieser finanziellen Verbindung w**ährend des gesamten Wirtschaftsjahres** des jeweiligen Gruppenmitgliedes,
- Abschluss eines **Vertrages** zwecks Steuerausgleich innerhalb der Gruppe und
- Aufrechterhalten der Unternehmensgruppe grundsätzlich für **zumindest drei Jahre**.

Ob die Begründung einer Unternehmensgruppe für ertragsteuerliche Zwecke möglich bzw. sinnvoll ist, ist jedoch stets anhand der Umstände zu beurteilen. Wir unterstützen und beraten Sie in Ihrem individuellen Fall gerne!

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

Wohnrechte bei Übertragung von Grundstücken

Bei einer Grundstückstransaktion empfiehlt es sich, schon im Voraus eine genaue Prüfung der Sachlage vorzunehmen, um eine erhöhte Immobilienertragsteuerbelastung zu vermeiden.

Wird beim Verkauf eines Grundstücks auf diesem ein unentgeltliches Wohnrecht neu eingeräumt, ein bereits bestehendes unentgeltliches Wohnrecht vom Käufer übernommen oder dem Verkäufer an einem anderen Grundstück ein unentgeltliches Wohnrecht neu eingeräumt, so kann das zu einer **erhöhten Immobilienertragsteuerbelastung** führen. Es empfiehlt sich daher eine genaue Prüfung der Sachlage bereits im Vorfeld der Grundstückstransaktion vorzunehmen.

30%ige Immobilienertragsteuer

Sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen der 30%igen Immobilienertragsteuer. Neben dem Kaufpreis kann dabei auch die Einräumung oder Übernahme eines Wohnrechtes Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft darstellen und somit zu einer Erhöhung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns führen. Entscheidend dafür ist nach Ansicht der Finanzverwaltung insbesondere, ob das **Wohnrecht im Zuge der Grundstücksübertragung neu eingeräumt** oder ein bloß bereits bestehendes Wohnrecht übernommen wird. Auch gilt es zu prüfen, ob das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen ist oder bloß schuldrechtlich eingeräumt wird.

Erhöhte Immobilienertragsteuer

Zu einer erhöhten Immobilienertragsteuer kommt es nach Ansicht der Finanzverwaltung etwa in folgenden Fällen:

- A überträgt ein unbelastetes Grundstück an B, wobei B das bloß schuldrechtlich eingeräumte Wohnrecht des C an diesem Grundstück akzeptiert. In diesem Fall ist von einer **Gegenleistung** auszugehen, weil es sich um die Übernahme einer persönlichen Schuld handelt. Neben dem Kaufpreis ist daher auch der Wert des Wohnrechts immobilienertragsteuerpflichtig.

- Ebenfalls zu einer erhöhten Immobilienertragsteuerbelastung führt die Übertragung einer unbelasteten Liegenschaft von A an B, wenn A dafür jedoch ein **Wohnrecht an einem anderen Grundstück** erhält. Auch in diesem Fall stellt die Einräumung des Wohnrechts eine Gegenleistung für den Verkauf der Liegenschaft dar und unterliegt der Immobilienertragsteuer.

Keine Gegenleistung und somit **kein immobilienertragsteuerpflichtiger Vorgang** liegt nach Ansicht der Finanz etwa in folgendem Fall vor:

- A übergibt an B eine Liegenschaft und behält sich zugleich ein Wohnrecht vor. Es liegt keine immobilienertragsteuerpflichtige Gegenleistung vor (unabhängig davon ob das Wohnrecht bloß schuldrechtlich eingeräumt wurde oder im Grundbuch einverleibt ist).

Ob es beim Verkauf eines Grundstücks samt Einräumung eines Wohnrechts oder bei der Übernahme eines bereits bestehenden Wohnrechts tatsächlich zu einer erhöhten Immobilienertragsteuerbelastung kommt, ist stets im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!

WT GRUBER
IHR STEUERBERATER

WT Gruber Steuerberatung GmbH
4840 Vöcklabruck | Salzburger Straße 5
fon: 07672 24175 | fax: 07672 25055
e-mail: office@wtgruber.at
www.wtgruber.at

Inhalt

Impressum:
WT Gruber Steuerberatung GmbH | 4840 Vöcklabruck | Salzburger Straße 5
fon: 07672 24175 | fax: 07672 25055 | e-mail: office@wtgruber.at
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!